

UCHWAŁA NR RADY GMINY W SARNAKACH

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sarnaki na
działce numer 1869/4 w obrębie Serpelice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy w Sarnakach Nr XVII/108/2025 z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sarnaki na działce numer 1869/4 w obrębie Serpelice po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sarnaki przyjętego uchwałą nr XXVII/176/2002 Rady Gminy Sarnaki z dnia 8 sierpnia 2002 r., Rada Gminy uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sarnaki na działce numer 1869/4 w obrębie Serpelice.

2. Granicę planu stanowi granica działki o numerze ewidencyjnych 1869/4 w obrębie Serpelice zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2- rozstrzygnięcie Rady Gminy w Sarnakach o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2.1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt 1 uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń wejść, gzymsów, okapów i innych nadwieszów oraz podziemnych elementów konstrukcyjnych budynków wystających z elewacji nie więcej niż 1,5 m;
- 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni działki;

2. Pojęcia i określenia użyte w treści niniejszej uchwały i niezdefiniowane w ustępie 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy i cyfrowy określający przeznaczenie terenu;

- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 4. Dla terenu oczyszczalni ścieków o średniej przepustowości 240 m³/dobę ścieków, ok. 1600 RLM, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IKO:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja obiektu oczyszczalni ścieków komunalnych;
- 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) zieleń;
- d) urządzenia wodne.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu: 3,0m od linii rozgraniczających teren z działką o numerze ewidencyjnym 1869/2 oraz 12,0m od linii rozgraniczających teren z działkami o numerach ewidencyjnych 1869/1 oraz 2309.

§ 6. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 7. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 8. Podział i łączenie działek określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. Ustala się ochronę środowiska przyrodniczego poprzez oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni.

§ 10. 1. Ustala się zakaz wytwarzania i gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

2. Nakazuje się przechowywanie odpadów w sposób zapobiegający infiltracji przez wody opadowe oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 11. 1. Ustalenia planu nie naruszają wymogów ochrony Parku Krajobrazowego Podlaski Przełom Bugu oraz Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB 140001.

2. Działania inwestycyjne prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi tych form ochrony przyrody.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się:

- 1) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15;
- 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;
- 5) Przy projektowaniu należy uwzględnić nowoczesne, efektywne rozwiązania techniczne i technologiczne ograniczające wpływ na otoczenie.
- 6) Odprowadzenie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych ciekłu Oczka.
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy 8,0m.

- 8) Dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.
- 9) Ilość miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na jedno stanowisko pracy.

Rozdział 6

Krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych zidentyfikowanych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego: typ leśny z przewagą siedlisk borowych 14-318.94-234 oraz typ bagienno-łąkowy głównie bezleśny z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk 14-318.91-004.

2. Działania inwestycyjne prowadzić z uwzględnieniem wymogów i ograniczeń wskazanych we wnioskach i rekomendacjach określonych w audycie krajobrazowym.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Dla terenu **1IKO** ustala się powiązania z systemem komunikacji drogowej gminy poprzez drogę gminną wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu.

4. Lokalizacja dróg wewnętrznych oraz ich parametry techniczne muszą umożliwiać przejazd pojazdów ratowniczo – gaśniczych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 15. 1. Ustala się, że teren będzie wyposażony w infrastrukturę techniczną, w tym wodociąg, kanalizację sanitarną komunalną, sieć elektroenergetyczną, sieci i systemy teleinformatyczne.

2. Zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową i istniejące przyłącze.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji i przebudowane przyłącza.

§ 16. Odprowadzanie ścieków technologicznych do istniejącego zbiornika na ścieki technologiczne.

§ 17. Wody opadowe i roztopowe przechwycone i przechowywane mogą być na obszarze objętym planem lub odprowadzane do systemu kanalizacji deszczowej w celu niedopuszczenia do spływu na działki sąsiednie, w tym na drogi. Wprowadza się nakaz lokalizacji urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika.

§ 18. 1. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się możliwość budowy nowych linii elektroenergetycznych SN 15 kV oraz budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w granicach planu.

3. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych w postaci instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW.

§ 19. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 8

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Nie ustala się.

Rozdział 9

Pozostałe ustalenia

§ 21. Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, terenów i obiektów podlegających ochronie - terenów górniczych, terenów

narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się ziemi, terenów przestrzeni publicznej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22. W obszarze objętym planem nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 23. Ustala się stawkę naliczania opłat związanych z ustaleniami planu dla terenu u oczyszczalni ścieków 1IKO – 0%.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 24. W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sarnaki” przyjętego Uchwałą Nr X/53/2003 Rady Gminy Sarnaki z dnia 3 grudnia 2003 roku.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sarnaki.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie do Uchwały Nr/...../2026

Rady Gminy w Sarnakach z dnia 2026 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sarnaki na działce numer 1869/4 w obrębie Serpelice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sarnaki na działce numer 1869/4 w obrębie Serpelice został sporządzony po podjęciu przez Radę Gminy w Sarnakach Uchwały Nr XVI/108/2025 z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sarnaki na działce numer 1869/4 w obrębie Serpelice.

Jest to realizacja polityki przestrzennej gminy zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sarnaki” przyjętego uchwałą nr XXVII/176/2002 Rady Gminy Sarnaki z dnia 27 marca 2015 r. Ustalenia planu są zgodne z zapisami studium. Wskazuje ono na działce objętej granicami planu: „gminna oczyszczalnia ścieków” o symbolu NO.

Postępowanie przy sporządzeniu projektu planu zostało przeprowadzone zgodnie z procedurami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 za zm.) oraz ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1112 ze zm.). Postępowanie było jawne, przejrzyste oraz zapewniało udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Plan, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju – szczególnie poprzez zapisy zawarte w rozdziale drugim i trzecim;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – szczególnie poprzez ustalenia zawarte w

rozdziale trzecim i piątym;

3. wymagania ochrony środowiska, w tym ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale czwartym i szóstym. Plan wskazuje granice krajobrazów priorytetowych zgodnie z audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego. Część obszaru objętego planem wymaga zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zachowanie odległości od lasów, ustalenia o zachowaniu przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, uwzględnienie miejsc postojowych;
5. walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez racjonalne zagospodarowanie terenu;
6. prawo własności – teren objęty planem jest własnością Gminy;
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wszystkie ustalenia. Na obszarze objętym planem nie występują, natomiast, tereny dla których należałoby zapisać szczególne zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa;
8. **potrzeby interesu publicznego – inwestycja realizuje cel publiczny;**
9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez postępowanie zgodne z przepisami zawartymi w art. 17 pkt 1, 11, 13 ustawy. Zapewniono możliwość składania wniosków do projektu planu. Wnioski nie wpłynęły. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób wskazany w ustawie a także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
10. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez jawne informacje o kolejnych działaniach przekazywane do publicznej wiadomości oraz dostępność dokumentacji.

Sposób realizacji wymagań określonych w art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej oparto ją o istniejący układ komunikacyjny poza obszarem objętym planem. Dopuszczono możliwość budowy dróg wewnętrznych. Nie wprowadzono zapisów ograniczających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystania transportu zbiorowego.

Obszar planu to teren istniejącej oczyszczalni ścieków. Teren ten został nieprecyzyjnie wskazany w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego gminy Sarnaki przyjętym Uchwałą Nr X/53/2003 Rady Gminy Sarnaki z dnia 3 grudnia 2003 roku.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne. Wydatkami gminy w okresie obowiązywania planu będą koszty związane z budową nowych oraz utrzymaniem budynków i urządzeń oczyszczalni ścieków i elementów infrastruktury technicznej koniecznych do ich funkcjonowania.

Podsumowując należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sarnaki na działce numer 1869/4 w obrębie Serpelice jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.